

居住权逃避执行研究

付雨微

贵州大学法学院，贵州 贵阳

收稿日期：2023年9月14日；录用日期：2023年10月8日；发布日期：2023年11月24日

摘要

居住权制度最早不是在大陆法国家出现的，其实早在罗马法中就对居住权有了规定，虽然大陆法对该制度有了继承和发展，但制度本身所具有的维护家庭成员利益的特质，并没有改变。随着我国司法进程不断推进，让人民幸福安康，住有所居成为党的二十大的新的目标。《民法典》出台以后，设立居住权可以为我国长期以来面临的一系列住房问题得到缓解，为即将面临的住房问题指明前进的方向。但是，在以往的司法实践当中，经常出现债务人与第三人恶意地签订合同来逃避法院的执行的执行的现象，居住权制度问世以后，作为一种更具有对世性和排他性的权利，债务人将更有可能选择其作为一种逃避执行的方式，由此也会衍生出来的执行难的问题。为了解决此类问题，笔者认为有必要对其进行研究，以期发挥居住权的积极作用。

关键词

居住权，逃避执行，防范

Research on Using Residency Rights to Evade Enforcement

Yuwei Fu

School of Law, Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Sep. 14th, 2023; accepted: Oct. 8th, 2023; published: Nov. 24th, 2023

Abstract

The right of abode system did not first appear in continental law countries. In fact, there were provisions on the right of abode in Roman law as early as possible. Although continental law inherited and developed this system, the characteristic of safeguarding the interests of family members inherent in the system has not changed. With the continuous advancement of the judicial process in our country, making the people happy and healthy, and having a place to live has become a new

goal of the 20th National Congress of the Communist Party of China. After the promulgation of the Civil Code, the establishment of residency rights can alleviate a series of housing problems that China has been facing for a long time, and point out the direction for the upcoming housing problems. However, in previous judicial practice, it was common for debtors to maliciously sign contracts with third parties to evade court enforcement. After the emergence of the residency system, as a more worldly and exclusive right, debtors will be more likely to choose it as a way to evade enforcement, which will also lead to the problem of difficult enforcement. In order to solve such problems, the author believes it is necessary to conduct research on them in order to play a positive role in the right to reside.

Keywords

Right of Abode, Evasion of Execution, Preventive Measures

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

《中华人民共和国民法典》回应了社会需求，新增设了一种全新的物权，第一次规定居住权，作为一种新兴且特殊的用益物权，为人们实现“住有所居”提供了极其重要的保障。然而《民法典》自2020年1月1日起才正式地实行，在其执行的程序中，居住权作为一种用益物权，有可能因其所具备的“新”，而缺少一些裁判规则，使某些需要执行的案件，在过程中逐渐“迷失”。笔者认为任何权利皆有利有弊，因而结合了利用居住权逃避执行的一些现象和问题，以及《民法典》中的有关居住权的规定，提出一些预防利用居住权逃避执行的规则，为防范此类现象的发生提供借鉴。

2. 居住权逃避执行的现状

从《民法典》对于居住权的规范来分析，有关的法律法规其实还规定得不够具体，因此也为设立虚假的居住权提供了很多的便利。

从居住权的设立方式来看，《民法典》第三百七十一条明确规定，当事人可以通过书写遗嘱，在内容中设立居住权。所以，在一些判决当中认为，因公殉职的员工的遗属，可以对涉案的不动产享有居住权，在本人实际的居住环境和经济收入没有明显改善的情况下，对于购买不动产的第三人，从法律上讲，是能够阻却司法机关强制执行不动产的，也就是法院认为居住权人所提出的执行异议具有一定的合理性。例如，在“邹文勇诉云南正达矿业小额贷款股份有限公司案外人执行异议之诉的纠纷案”中，被告正达公司辩称，根据《物权法》第九条的规定，本案诉争的标的物房屋是属不动产，所以应以登记生效为原则，但因房屋未办理产权登记手续，且未合法占有，故不发生物权变动的法律效力，涉案产权房屋仍然是可以被执行。然而，本案原告邹文勇却认为，对于涉案的不动产房屋，其本人是享有排除强制执行的权益的，因此人民法院没有理由执行该涉案的房屋，据此来维护自身合法权益。最终，在本案的最终判决中，法院认为在《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第29条和第28条相比较的情况下，可以认为“已经合法占有房屋并且支付了房屋的全部价款”，不是异议申请人在查封前必须满足的条件。但是，需要注意的是，异议申请人必须将其严格限定在“用以居住的用途，并且买受人的名下也不存在其他用于居住的不动产房屋”的这类条件下，以此保护购房者的合法利益，这

也是居住权的基本目的所在。但在此情况下，倘若被别有用心的人利用，则有可能为设立居住权来逃避执行提供来便利。

3. 居住权逃避执行的问题

居住权作为一种新兴且独特的用益物权，它拥有着重要作用，尤其是对抗第三人，和对抗所有权人。倘若一所不动产的所有权发生变化，居住权人则有权对抗新的所有权人的法律请求，并且将该房屋占有。因此，设立了居住权的不动产，在其流转、拍卖的过程当中，会受到极其大的阻碍。更有甚者，会以此来对抗法院的强制执行，为债务人恶意利用其逃避执行提供了空间，成为老赖的逼债手段。在实践中，居住权的设立通常存在以下几个问题。

3.1. 有关规定不完善

《民法典》在设立居住权时规定，原则上没有规定必须注明设立的理由，根据民法的意思自治原则，双方当事人则可以自由根据约定设立居住权。这也就表明房屋的所有权人，完全是有机会、有可能通过熟人来设立居住权的，以此就能对抗法院的执行了。而当第三方对居住权的存在的真实性，提出质疑时，这时双方当事人都有义务举证证明设立居住权的必要性。同时，根据《民法典》关于居住权的相关的法律法规，居住权在设立的具体条件上，并未明确要求其范围必须是房屋的全部的面积，因此，一些房屋面积较大的人，就可以在其房屋的部分面积上设立居住权。于是，在此种情况下，房屋既不会妨碍所有权人的使用，也不会妨碍居住权人的使用，这样一来，房屋的执行则变得更加艰难，这对于恶意设立居住权，用来逃避执行的当事人来说提供了极其便利的空间[1]。

3.2. 利用一处房产设立多项居住权

如果被执行人，在执行前利用其名下的多份财产，为他人无偿地设立居住权，或者说，倘若被执行人为了逃避债务，将其名下的财产设立多项的居住权给他人，在这种情况下，房屋的价值将会大大减少，即使在这时法院选择强制拍卖，房产也会因为其价值的减少，而落得无人竞拍，甚至使得房屋最终落拍的地步[2]，如此以来，保障债权人的合法利益将会变得非常困难。

3.3. 一人享有多项目居住权

《民法典》中明确规定，当事人可以根据双方的约定，来设立居住权。于是在意思自治下，一人拥有多个居住权的情况就极有可能发生，倘若这个问题没有更加清晰的规定，执行的难度将会进一步增加。如果被执行人事先为了逃避债务，事先就转让其名下所属的财产，并且均在每一处财产上设立居住权，如此一来，势必与《民法典》的初衷相违背，与此同时，这也使得债务人逃避债务的成本大大地降低，更便于债务人逃避其应付的债务，对社会的诚信风尚也会带来巨大的冲击。

3.4. 增加法院拍卖房屋的风险

在过去的房产交易，只需要看是否存在抵押、租赁。但是，在居住权设立之后，法院在执行房屋时，则还需查清房屋上是否还有居住权的存在，其实这无疑是在给房产添加了新的负担，也因此会影响到房产交易，增加法院拍卖房屋的执行风险，为恶意利用居住权逃避执行提供了跳板[3]。

4. 居住权逃避执行的对策

根据实务中排除执行的案例研究，考虑到居住权设立的过程中问题较为复杂，因此笔者将从程序上、实体上对设立居住权逃避执行的现象，提出一些建议。

4.1. 从案外人的请求找准居住权异议的途径

在现实生活中,面对设立了居住权的房屋,往往会出现两种请求,即“带居拍卖”和“去居拍卖”两种方式。首先,其通常会认为“带居拍卖”的执行行为不具有合法性(即法院认为居住权的设立具有合理性),并提出排除执行不动产房屋的异议。此时,其实居住权并没有受到侵犯,可以通过复议来寻求救济,案件在事实上没有争议[4]。其次,是案外人认为“去居拍卖”的执行行为是不正确的(即法院认为居住权的存在不具有合理性),而提出异议,此时其所具有的实体权利将会受到法院执行行为的影响,即居住权的执行程序在此时则无权垄断,按照裁执分离的原则,案外人的异议应当根据《民事诉讼法》第二百二十七条来主张权利。但是,无论是对“带居拍卖”的执行复议,或是说对于“去居拍卖”的执行异议,在其本质上,其实都是当事人想要阻止向受让人转让需要执行的房屋,从而来排除执行。在笔者看来,为了防止虚假的居住权成功地设立,应当从程序上设定有关排除执行的规定。因此,笔者参考了相关的理论依据,并对居住权的相关规定进行了更加深入的思考,希望通过这些设想的预防方法,对解决执行问题提供参考。

4.1.1. 严格限制利用居住权排除执行

根据最高人民法院出台的对执行提出异议的申请和有关审查事实的规定,在金钱之债等债的执行过程当中,人民法院对为维持被执行人生活必要住所所提出的异议,符合以下情况的,人民法院不予支持:首先,在执行的有效条件满足以后,如果被执行人事先转移其名下的其他财产,目的是逃避债务的执行的;其次,申请执行的人按照当地房屋租赁市场的平均租赁标准,从变卖的房屋价款中扣除五到八年租金的,或者按照廉租住房保障区的当地标准,为被执行人及其有抚养义务的家属提供居住房屋的;最后,对于被执行人有义务进行抚养的人,如果其名下拥有其他能够满足生活居住需要的不动产房屋的。但是从执行通知送达之日开始,已给予宽限期三个月,被执行人仍然以该房屋为本人及家属的必要居所为由提出异议的,人民法院不予支持。另外,最高人民法院出台的相关规定还指出,对于明显超过被执行人及其有义务抚养的家属的必要生活居所和用品,人民法院可以进行查封,但是不可以将其抵债、拍卖或者说变卖。但是,倘若在保障被执行人及其有抚养义务的人的必要生活用品和居所后,人民法院可予以执行[5]。如此可见,倘若严格遵循以上的规定,恶意利用居住权对抗执行的现象相信将会大幅度地减少[6]。

4.1.2. 应实际占有并满足自身居住的需要

从居住权的发展历程来分析,其最初设立的目的,其实就是为了保护弱者相应的权利,尽管在其漫长的发展过程中,其立法的意旨也在悄然地发生着变化,在新出台的《民法典》第三百六十六条中,明确规定居住权人需要是居于生活的需要,才可以对住房进行占有使用[1],并以此设立居住权。因此,倘若居住权人在现实生活中,一直未实际占有房屋,则可以间接证明其目的不是为了满足基本生活、住房的需要,这在一定程度上,则违背了立法的初衷。在此背景下,倘若居住权人取得对抗的权利,则显得颇有些不合情理。另外,在办理此类案件的过程当中,法院应当合理地分配举证的责任,对那些长期利用居住权来掩盖的,应当主动地加大对于居住权设立的审查[1]。但在一般的情况下,倘若居住权人满足了居住权设立的基本要求的,则法院应当允许其设立。相信通过此条规范,能有效地防止“一处房屋设立多项居住权”或“一人享有多项居住权”等执行难的现象发生。

4.2. 从居住权设立方式预防逃避执行

《民法典》第三百六十八条规定,登记是居住设立的方式,同时相关规定还说明,居住权的设立可以在遗嘱中写明。而在第三百六十六条中,则规定了居住权有权依照下列规定确立:订立合同[7]。因此,

笔者认为居住权可以简单地分为以下几类。并且，笔者还对居住权的设立后和居住权消失后的情况进行了归纳，以期通过建立明确的法律规定，有效防范虚假设立等恶意现象，同时降低房屋拍卖的风险。

4.2.1. 登记居住权

登记的居住权和登记的不动产其实大同小异。因此，用登记居住权来排除执行的规定，与不动产的排除执行的规定相似。在笔者看来，按照民法的物权优先于债权的规则，法院在查封不动产之前，登记居住权有理由排除执行。

4.2.2. 遗嘱居住权

通常设立遗嘱后，被继承未死亡或者被继承人已死亡后，通过遗嘱来设立居住权会导致的两种情况。在前一种背景下，根据《民法典》第二百三十条的规定，如果物权是以继承的方式取得的，那么在继承时就已经生效，也就是说，物权是从被继承人死亡的那一刻就由继承人取得。但是，如果被继承人实际没有死亡，继承就不可能以这种方式开启，居住权也不产生实际效力。这个时候，被继承人和继承人之间即使存在有效的遗言，设定了居住权，但是明显执行也不被排除。但是，第二种情况下，由于被继承人实际已经死亡了，居住权随之有效，继承也同时开始，居住权就可以用来排除执行[8]。

4.2.3. 判决居住权

根据民法意思自治原则，双方当事人可以自行约定设立居住权，但需满足有效的要件。只有在具备有效的居住权的背景下，法院才能在诉讼中对居住权作出相关的判决。根据《民法典》的规定，物权设立的方式有多种，如果物权是法律文书而确立的，那么当文书都满足生效要件时，就会发生法律上的效力。所以，当判决居住权设立有效时，该权利就随之产生了法律效力。倘若案外人以此为理由来排除房屋的执行，则应该等到法院的支持[9]。

4.2.4. 继承的居住权

该项居住权是指，在居住权人死亡后，其合法继承人提出想要对居住权继承的请求，或者居住权人又将该权利对外转让的情况下，居住权还是否可以用来排除执行的问题。因为根据《民法典》第三百六十九条的规定，居住权在设立以后，如果当事人约定对其继承、转让，则不发生法律上的效力[10]。因此，所谓的居住权的受让人，或是继承人以“约定”为理由，在法院执行涉案的不动产时，向人民法院提出排除的异议，也是得不到法院的认可。

4.2.5. 消灭居住权

根据《民法典》第三百七十一条的规定，居住权在相应的条件下就会发生消灭的情形，首先是指在当事人约定的居住权限届满的情况下，其次是指在居住权人死亡的情况下。若该不动产的居住权人，或者是其继承人，想要向人民法院提出排除执行的异议，也是得不到法院的认可，坚决不能够排除执行的。

5. 结语

居住权正式写入《民法典》，是历经了有关学者多年地探讨的结果。笔者在通过对设立居住权的现状、问题和对策进行简单的讨论之后，认为当前我国所设立的居住权在各方面，都较于国外都有更加人性的规定。但是作为一项新兴的权利，笔者认为，在基于我国的国情，对其制度的本质属性、功能价值以及现有的立法规定的具体适用上，该项权利的完善仍然还需要经历很长的时间，需要在实践中不断地探索和总结。但是，我们也应该清楚地认识到，倘若对其不加以防范，居住权也有可能成为逃避执行的工具。为此，笔者认为在相继出台的《民法典》司法解释当中，需要出台有居住权更多的、具体的规定，完善居住权人的义务，使其发挥更积极的作用。

参考文献

- [1] 文永辉. 利用虚假居住权逃避执行的防范与应对[J]. 凯里学院学报, 2020, 38(5): 39-42.
- [2] 杨芳. 实施居住权将面临的挑战[J]. 法制与社会, 2021(4): 14-15.
- [3] 史芸. 对《民法典》居住权在实践中可能遇到问题的思考[J]. 法制与社会, 2020(36): 3-4.
- [4] 李亚彬. 试论居住权排除执行的裁判规则[N]. 人民法院报, 2020-07-09(008).
- [5] 冉孟勋. 居住权的设立带来的问题研究[J]. 法制与社会, 2020(25): 31-32.
- [6] 曾大鹏. 居住权的司法困境、功能嬗变与立法重构[J]. 法学, 2019(12): 51-65.
- [7] 鲁晓明. “居住权”之定位与规则设计[J]. 中国法学, 2019(3): 223-239.
- [8] 王者洁. 论居住权的权利建构[J]. 北京行政学院学报, 2016(4): 25-31.
- [9] 李显冬. 我国居住权设立的正当性[J]. 法学杂志, 2014, 35(12): 40-46.
- [10] 郭思雨. 物权法中居住权问题的研究[J]. 法制与经济, 2019(6): 91-92.